PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Gatineau

Fléchissement en vue

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

PRINTEMPS-ÉTÉ 2005

Recul des facteurs fondamentaux

Après plusieurs années fastes dans le domaine de la construction résidentielle, les conditions économiques et démographiques sont réunies afin de ralentir l'ardeur du marché de l'habitation.

Étant donné la situation de quasi plein emploi que connaît le Canada, les emplois croîtront au même rythme que la population. L'an dernier, le marché de l'habitation a profité de la vigueur du marché du travail durant la période 2002-2003. La croissance de l'emploi étant moins forte depuis, l'immobilier en subira les conséquences et la région de Gatineau ne fera pas exception à la règle.

Sur les marchés financiers, la SCHL prévoit que les taux hypothécaires vont monter de façon modérée en 2005 et en 2006. Les taux affichés applicables aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient rester bas et augmenter d'environ 50 points de base, cette année ainsi que l'an prochain. Nous prévoyons qu'ils varieront respectivement de 4,50 % à 5,50 %, de 5,50 % à 6,50 %, et de 5,75 % à 6,75 %, en 2005.

La hausse prévue du loyer de l'argent aura donc une incidence sur le marché canadien de l'habitation, sans toutefois créer trop de remous. Puisque les consommateurs sont de plus en plus endettés, une majoration importante des taux pourrait avoir une incidence considérable sur leur budget. Heureusement, les taux hypothécaires resteront bas malgré la hausse et entraîneront donc un niveau d'activité louable.

Sur le plan provincial, plusieurs facteurs limitent la croissance de l'économie. L'appréciation notable du dollar canadien en est un important puisque le Québec détient une forte proportion d'emplois dans les sous-secteurs manufacturiers directement touchés par la chute des exportations. Ainsi, en 2005, la croissance du PIB québécois (+ 2,7 %) sera inférieure à celle du PIB canadien (+ 3 %).

Les pertes d'emplois ont ébranlé la confiance des Québécois dans l'économie. Même si elle demeure élevée, cette confiance s'essouffle. Au premier trimestre de 2005, selon l'enquête du Conference Board du Canada, 58 % des répondants pensaient que c'était un bon moment d'acheter alors qu'ils étaient 63 % à pareille date l'an dernier.

SOMMAIRE

1 Recul des facteurs fondamentaux

2 Après le sommet, une descente en douceur pour les reventes

3 La formation de ménages donnera le ton à la construction

3 Affiches « À louer » plus nombreuses

4 Résumé des prévisions

Canada

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Plus près de la région qui nous intéresse, nous prévoyons que la création d'emplois sera plus modeste que ce que la région de Gatineau a connu en moyenne depuis cinq ans. Déjà, au premier trimestre de 2005, l'emploi à temps plein a enregistré un premier recul, après deux ans et demi de progression continue.

Sur le plan migratoire, l'Outaouais attire moins de nouveaux ménages qu'auparavant. Par exemple, les dernières données de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) sur le bilan migratoire interrégional montre que l'Outaouais avait un solde net deux fois moins élevé en 2003-2004 que durant les années 2000 à 2003.

En résumé, la conjoncture économique annonce une période moins prospère que ce que nous avons connu au cours des récentes années. Toutefois, lorsqu'on la replace dans un contexte historique plus large, celle-ci demeure bonne.

Après le sommet, une descente en douceur pour les reventes

Après avoir atteint un sommet en 2003, avec tout près de 4 000 transactions, les reventes diminueront au cours des deux prochaines années. Le nombre des ventes conclues par l'entremise du S.I.A.®/MLS® a même fléchi de façon significative au dernier trimestre de 2004, et le bilan de l'année a légèrement baissé (- 1 %). Les conditions économiques discutés ci-haut étant relativement bonnes, le recul s'effectuera en douceur : le nombre de ventes devrait atteindre 3 700, en 2005 (- 6 %), et 3 500, en 2006 (- 5 %).

L'appât du gain stimulera l'offre. On le voit déjà puisque le nombre de nouvelles inscriptions a fait un bond de 23 % à la fin de 2004. Plusieurs propriétaires voudront encore profiter des prix intéressants au cours des prochains mois et mettront leur maison à vendre. Ce phénomène, combiné à une baisse des ventes, entraînera une hausse importante des inscriptions courantes en 2005 (+ 24 %) et en 2006 (+ 20 %).

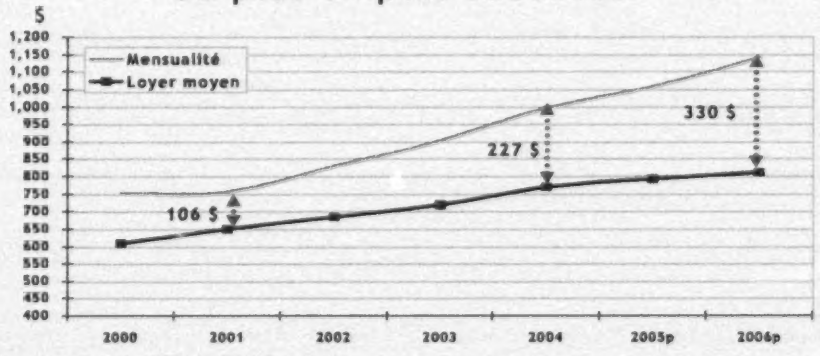
Les prix élevés, qui stimuleront l'offre, viendront cependant ralentir l'ardeur des acheteurs. L'augmentation des prix sera toutefois plus modeste à partir de 2005 (+ 6 %). Les consommateurs ne sont plus prêts à suivre le rythme qui leur était imposé ces dernières années. La négociation risque donc de durer plus longtemps, ce qui incitera plusieurs vendeurs à repenser au prix demandé ou à patienter plus longtemps avant de vendre.

Nous voyons déjà des signes de la diminution du pouvoir de négociation des vendeurs : on comptait 6 vendeurs par acheteur, au troisième trimestre de 2004, et 7, au trimestre suivant, alors que ce ratio s'était maintenu entre 3 et 5 au cours des quatre dernières années. Rappelons qu'on parle d'un marché équilibré lorsqu'il y a environ 10 vendeurs pour un acheteur.

En tenant compte de l'évolution du prix de vente moyen et des taux hypothécaires pour un terme de cinq ans, on constate que l'écart s'agrandit entre le loyer d'un logement de trois chambres à coucher et la mensualité hypothécaire. Cet écart est passé de 106 $, en 2001, en faveur du loyer, à 227 $, en 2004 (mensualité se rapportant à un prêt à 95 %, amorti sur 25 ans). On prévoit que la différence entre la location et l'achat sera de 268 $, en 2005, et de 330 $, en 2006. Ainsi, la hausse des prix, combinée à celle des taux hypothécaires, rendra de plus en plus coûteuse l'accession à la propriété.

Un autre facteur à considérer est l'écart de prix entre les deux rives de la rivière des Outaouais. En effet, il peut être plus avantageux pour certains ménages de rester en Ontario, d'un point de vue fiscal. Par contre, lorsque l'écart de prix devient très élevé, cela peut changer la donne. En 2002, par exemple, le prix de vente moyen dans la région d'Ottawa-Carleton dépassait de 78 % celui payé en Outaouais (selon les données provenant de l'Association canadienne de l'immeuble). Les prix ayant augmenté plus rapidement à Gatineau, l'écart a diminué pour s'établir à 58 %, en 2004. Ce rétrécissement de l'écart incitera donc moins d'Ontariens à acheter de l'autre côté de la rivière,

L'accession à la propriété : de plus en plus coûteuse



Sources : CIO (compilation SCHL), prévisions SCHL

Note : Mensualité hypothécaire basée sur le prix de vente moyen MLS, d'un emprunt à 95 % et des taux hypothécaires en vigueur pour un terme de 5 ans. Le loyer est celui d'un logement comprenant trois chambres à coucher.

ce qui réduira le bassin potentiel d'acheteurs pour la région de Gatineau.

La formation de ménages donnera le ton à la construction

La table est mise pour que la construction s'aligne davantage sur la formation des ménages. En effet, les Gatinois ont plus de choix pour se loger et ce, sur tous les marchés. D'abord, il est un peu plus facile de trouver un logement à louer : la SCHL a recensé près de deux fois plus d'appartements vacants lors de l'enquête d'octobre 2004, comparativement à l'année précédente. De même, les ménages qui veulent accéder à la propriété ou changer de maison ont maintenant davantage de choix compte tenu de la hausse importante du nombre de pancartes « À vendre » sur le territoire. Il ne faut également pas oublier que l'arrivée d'un moins grand nombre de nouveaux ménages sur le territoire diminue aussi le besoin en nouvelles constructions.

Dans ce contexte la SCHL estime que 2 700 habitations devraient être mises en chantier, en 2005, et 2 400, l'an prochain. Ces prévisions sont congruentes avec les prévisions de formation de ménage de l'ISQ qui prévoit une augmentation moyenne du nombre de ménages de 2 566 par année, en 2005 et en 2006. Malgré cette baisse, le niveau d'activité est méritoire puisque, au cours des 20 dernières années, on a enregistré en moyenne 2 214 mises en chantier annuellement.

Pour ce qui est des habitations en propriété absolue, l'écart entre le prix d'une maison neuve et d'une maison existante a remonté (12 % - 13 %), après avoir atteint un creux en 2003 (4 % - 7 %). Cette hausse avantagera légèrement le marché de la revente, au détriment de celui des maisons neuves. Ainsi, 1 800 nouvelles maisons verront le jour, en 2005 (-11 %), et 1 700 autres, en 2006 (- 6 %).

En ce qui a trait aux copropriétés, 600 nouvelles unités seront mises en chantier en 2005 (- 26 %). L'an prochain, on en prévoit un peu plus de 400. Les données récentes sur l'écoulement des logements en copropriété nous incitent à penser qu'à court terme l'engouement pour ce type de propriété a atteint son sommet. En particulier, les « condos », ou les appartements en copropriété, auront moins la cote dans la région de Gatineau, tandis que l'attrait des maisons en rangée, possédées en copropriété, devrait se maintenir.

Sur le marché locatif, quelque 300 nouveaux appartements verront le jour d'ici la fin de l'année (- 26 %). Les logements vacants étant moins rares, la demande de nouvelles unités locatives diminue.

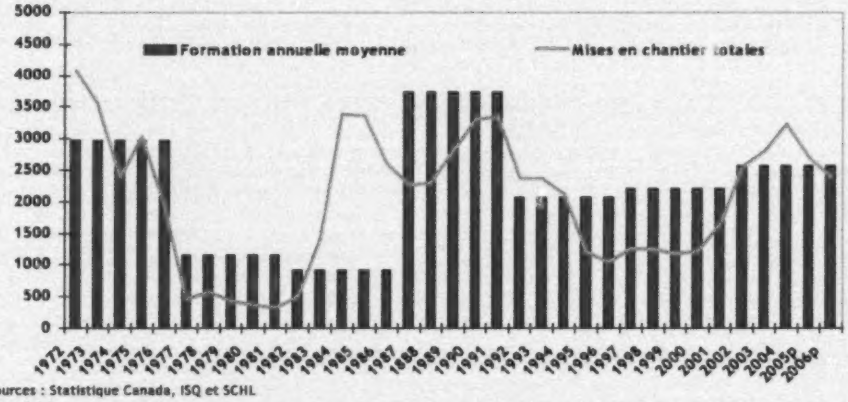
Affiches « À louer » plus nombreuses

La forte accession à la propriété au cours des dernières années et la hausse des mises en chantier de logements locatifs auront eu raison de la rareté des appartements à louer à Gatineau.

Après être passé de 0,5 %, en 2002, à 2,1 %, en 2004, le taux d'inoccupation devrait continuer à augmenter, mais moins rapidement au cours des prochaines années. Encore plusieurs ménages accéderont à la propriété, mais les prix plus élevés viendront ralentir leur élan. Ainsi, la proportion de logements inoccupés devrait atteindre 3,0 % d'ici 2006.

Puisque moins d'appartements neufs, souvent plus chers, s'ajoutent au parc locatif, les loyers augmenteront moins rapidement. En outre, comme il sera plus facile de se trouver un logement, les locataires pourront davantage « magasiner » leur appartement, et les propriétaires auront ainsi moins de marge de manœuvre pour augmenter le loyer. Nous prévoyons une hausse du loyer moyen de 3,0 % et de 2,5 %, respectivement, en 2005 et en 2006. Précisons qu'il s'agit d'une mesure de l'évolution des loyers et non de la variation moyenne du montant inscrit au bail.

Mises en chantier alignées avec la formation de ménages en 2005-2006



Sources : Statistique Canada, ISQ et SCHL
P : prévisions

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
Région métropolitaine de Gatineau
Printemps-été 2005

	2003	2004	2005p	2006p	2004/2005	2005/2006
MARCHÉ DE LA REVENTE [1]						
Ventes S.I.A.®						
Total	3 982	3 930	3 700	3 500	-6 %	-5 %
Propriété absolue	3 177	3 202	3 100	3 000	-3 %	-3 %
Copropriété	465	435	400	350	-8 %	-13 %
Plex (2 à 5 unités)	340	293	200	150	-32 %	-25 %
Inscriptions S.I.A.® courantes						
Total	1 332	1 628	2 000	2 400	23 %	20 %
Propriété absolue	1 064	1 277	1 440	1 500	13 %	4 %
Copropriété	135	218	290	325	33 %	12 %
Plex (2 à 5 unités)	133	133	135	135	2 %	0 %
Prix S.I.A.® moyen ($)						
Total	138 050	155 099	165 000	172 000	6 %	4 %
Propriété absolue	143 281	160 371	170 000	176 000	6 %	4 %
Copropriété	104 009	111 802	115 000	117 000	3 %	2 %
Plex (2 à 5 unités)	135 843	162 035	170 000	175 000	5 %	3 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Total	2 801	3 227	2 700	2 400	-16 %	-11 %
Propriété absolue	1 885	2 015	1 800	1 700	-11 %	-6 %
Copropriété	209	806	600	425	-26 %	-29 %
Locatif	707	406	300	275	-26 %	-8 %
Prix moyen ($)						
Maisons individuelles	177 491	196 088	207 000	217 000	6 %	5 %
Maisons jumelées	118 252	128 743	135 000	140 000	5 %	4 %
MARCHÉ LOCATIF (%)						
Taux d'inoccupation (octobre)	1,2	2,1	2,5	3,0	--	--
Taux de variation des loyers (2 c.c.)	6,7	3,8	3,0	2,5	--	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	4,8	4,6	5,0	5,6	--	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,4	6,2	6,3	6,7	--	--
Variation annuelle de l'emploi	8 675	3 000	2 800	2 900	--	--
Taux de chômage (%)	6,9	6,5	6,7	7,0	--	--

[1] : La publication des données S.I.A.® est rendue possible grâce à la collaboration de la Fédération des chambres immobilières du Québec et de la Chambre immobilière de l'Outaouais. Les données peuvent différer de celles publiées antérieurement.

p : prévisions SCHL

Sources : SCHL, CIO et Statistique Canada

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.